

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

113年度中簡字第1006號

原告 湯秀梅

訴訟代理人 魏克仁律師

被告 江宏濤

訴訟代理人 黃玲真

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出之書狀及言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)經查，原告與被告於民國108年5月26日簽訂房屋租賃契約

(下稱系爭租約)，約定原告將門牌號碼臺中市○里區○○路000○0號房屋(下稱系爭房屋)出租予被告，租賃期間自108年6月15日起至110年6月14日止，租金每月新臺幣(下同)1萬元，被告並於訂約時交付押租金2萬元。嗣後租賃契約期限屆滿後，原告繼續收取租金，系爭租約視為以不定期繼續租賃契約，有房屋租賃契約附卷可稽(見補字卷第19至31頁)，且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

(二)按民法第450條第2項本文固規定，租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約，然「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：一、出租人收回自住或重新建築時。…三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時」，為土地法第100條所定房屋租賃收回之限制，且本法為民法之特別法，依特別法優於普通法之原則，非有土地法第100條所列各款情形之一不得收回房屋(最高法院51年台上字第1288號

01 判例參照)。而所謂收回自住，並不限於收回以供出租人本
02 人自住，兼包括收回供共同生活之家屬自住者在內，且所謂
03 共同生活之家屬，亦不限於其為未成年人者，並包含收回以
04 供自己營業之使用者在內(最高法院72年度台上字第1057
05 號、83年度台上字第1942號判決意旨參照)。又所謂收回自
06 住，係指客觀上有收回自住之正當理由及必要情形，並能為
07 相當之證明者而言。準此，出租人如以收回自住為由終止租
08 賃契約而收回房屋，應有「正當事由」及「收回自住之必
09 要」，此事實應由出租人負舉證責任(最高法院41年台上字
10 第138號、43年台上字第1199號判例參照)。本件原告主張
11 因其女婿及外孫女在外租屋，遂向被告表示欲收回供原告女
12 婿及外孫女自住云云，然就原告之女婿或外孫女是否為與原
13 告共同生活之家屬，以及客觀上原告收回自住之正當、必要
14 性等節，並未據原告提出充分證據以資佐證，則原告主張其
15 因欲收回系爭房屋由其女婿及外孫女居住而終止系爭租約乙
16 節，並無可採，自不生合法終止之效力。

17 (三)次按土地法第100條第1款所謂出租人收回重新建築，係以充
18 分利用土地為目的，故祇須租賃物在客觀上有重建之必要
19 者，出租人即得終止租約；且收回重建之必要，不得僅以物
20 理上堅固與否為準，如建物之價值與土地利用價值顯不相
21 當，為配合都市之繁榮，亦應在斟酌之列。又該款所謂收回
22 重新建築，不以房屋瀕於倒塌為限，其因建造年久，使用逾
23 齡，有礙都市發展，或與土地利用價值顯不相當者，亦屬之
24 (最高法院70年台上字第1401號、60年台上字第3027號判
25 例、64年台上字第1387號判例參照)。原告雖主張系爭房屋
26 有整修之必要而欲收回云云，然系爭房屋自71年11月1日建
27 築完成(見本院卷第131頁)後迄今，是否曾經翻修？有無
28 不堪使用之情形，均未見原告舉證說明，並不足認定系爭房
29 屋現狀年久失修、不適人居而有重新建築之必要。且臺中市
30 ○里區○○路000號之1樓為店面，2樓為原告住家，3樓則為
31 系爭房屋，為兩造所不爭執，並有Google地圖及街景照片在

01 卷可參（見本院卷第179至181頁），則原告是否確有將系爭
02 房屋收回重新建築之必要及計畫，已屬可疑。況系爭房屋及
03 周圍建物均係作店面或居住使用，如原告確有收回重新建築
04 之必要，理應有初步規劃及討論，但未見原告對此舉證，益
05 證原告主張系爭房屋有重新建築之必要云云，不足採信。因
06 此，原告依土地法第100條第1款規定終止系爭房屋不定期租
07 賃契約云云，難認有據。

08 (四)基此，原告終止兩造間之不定期租賃契約於法無據，不生終
09 止租約之效力，故兩造間仍存有不定期租賃關係，原告請求
10 被告遷讓返還系爭房屋，即無理由。

11 三、綜上所述，原告主張已合法終止系爭租約，依租賃之法律關
12 係，請求被告遷讓返還系爭房屋，為無理由，應予駁回。

13 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
14 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
17 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
18 法 官 董惠平

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
23 書記官 劉雅玲